

2019年中国城市仓储市场报告

广州

前 言

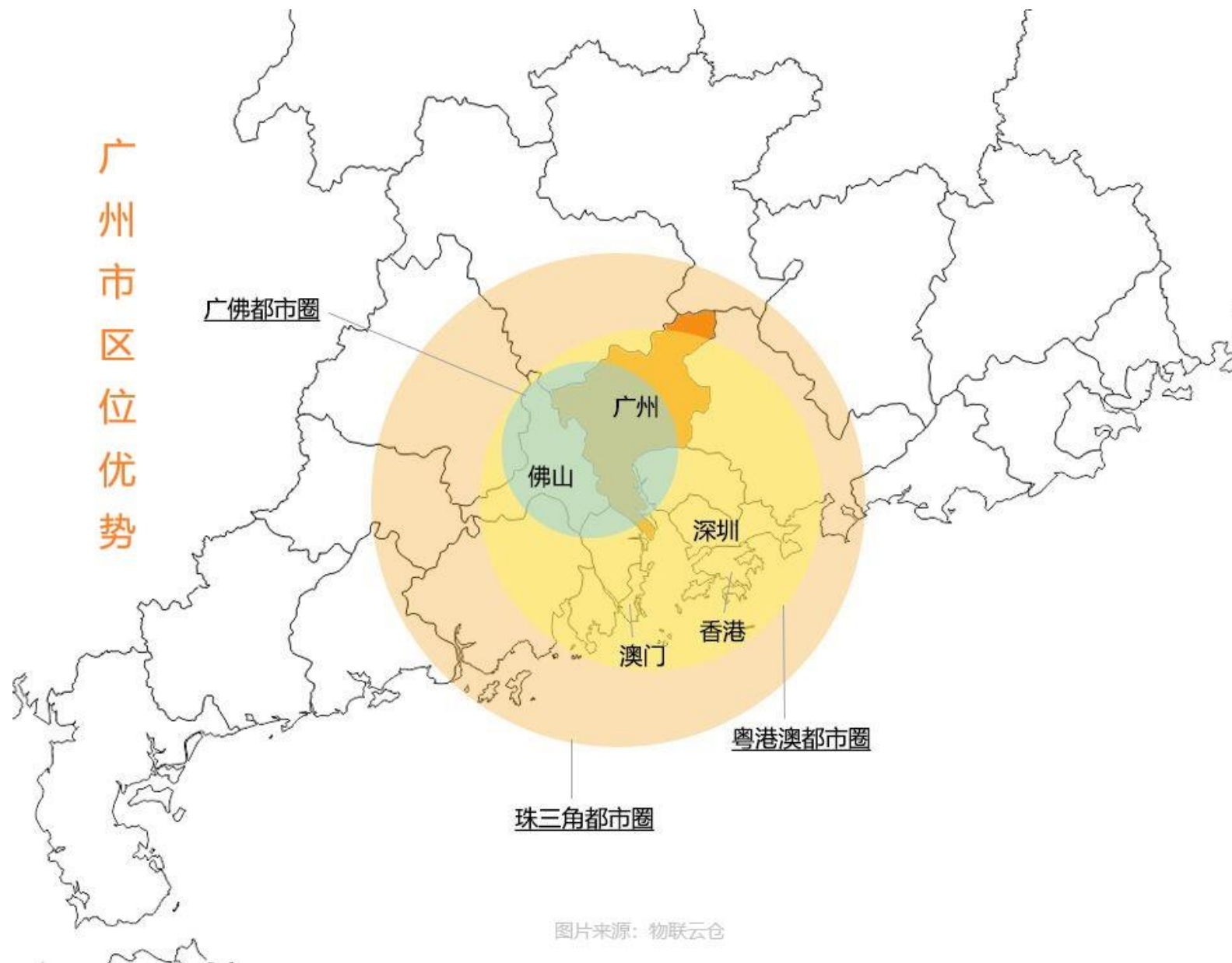
广州——曾 5 次荣获《福布斯》“中国大陆最佳商业城市”第一名，不仅是全国最大的消费品生产中心，也是珠三角最大的物流中心，吸引众多知名物流地产商落户于此，如普洛斯、宝湾、上海丰树等，在各大产业带动下，物流业已成为广州经济的重要组成部分，作为物流的重要环节，广州的仓储业也得到了快速发展。但随着土地资源愈加紧张，环境保护问题愈加紧迫，仓储物流用地拿地困难等，对广州仓储业的发展提出了一系列挑战，广州的仓储业未来的发展方向如何呢？政府将会有何措施呢？

为了帮助大家更好的了解广州市仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台在线数据，全面梳理总结广州市通用仓储市场数据（仓储面积、仓库空置率和租金水平）、仓储市场特点及发展机遇等方面内容，为您提供参考。

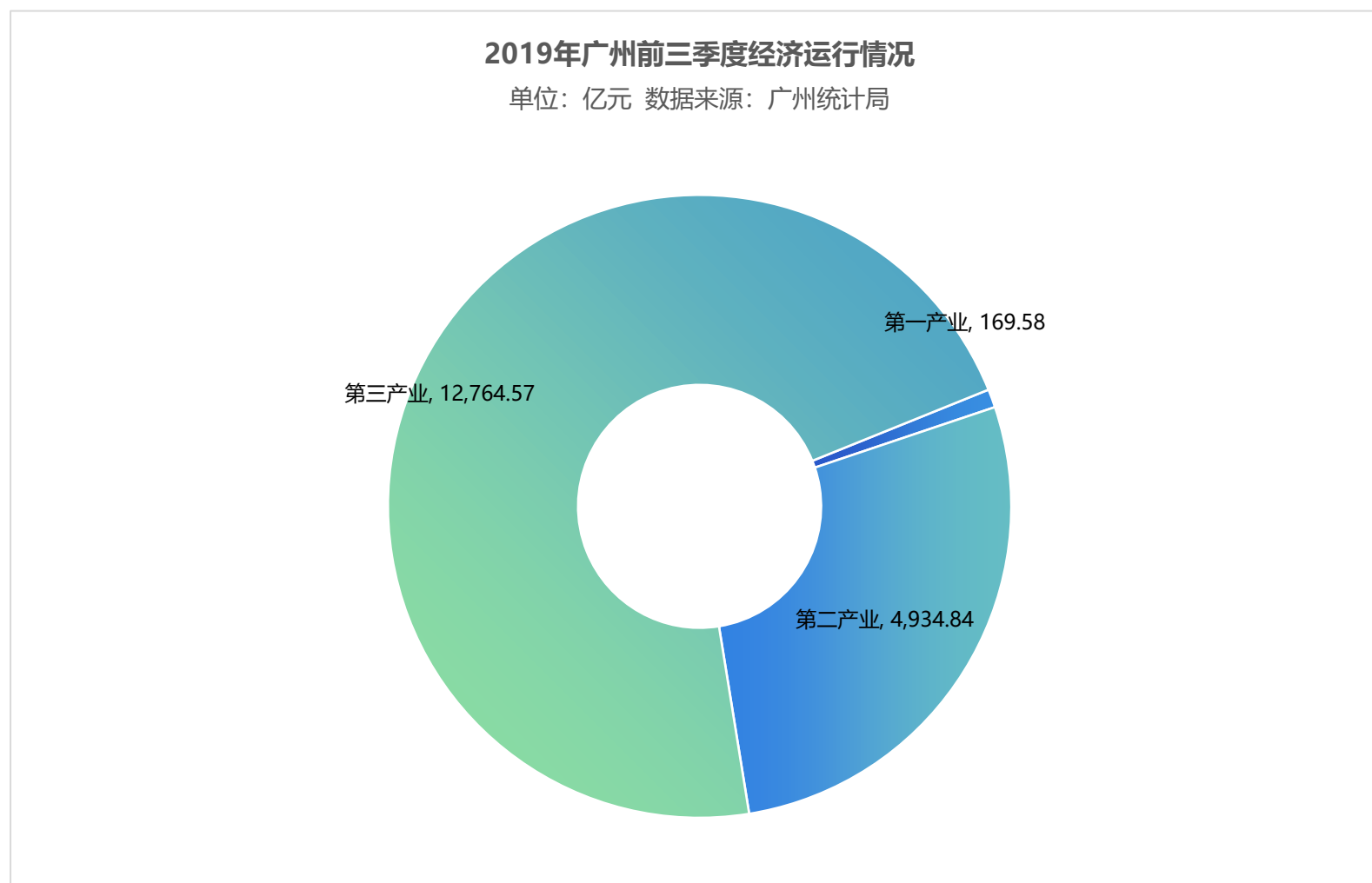
一、广州市城市发展概况

(一) 是我国重要经济圈核心城市，更是中国通往世界的南大门

广州地处中国南部、濒临南海、珠江三角洲北缘，是中国通往世界的南大门，是广佛都市圈、粤港澳都市圈、珠三角都市圈的核心城市，同时也是我国一带一路的枢纽城市。



(二) 2019 年前三季度经济运行总体平稳，稳中有进



根据广州统计局数据显示，2019 年广州前三季度，第一产业增加值 169.58 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 4934.84 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 12764.57 亿元，增长 7.9%。

据统计局分析，2019 年广州工业生产有所好转，服务业延续平稳较快增长势头，交通运输邮政业平稳增长。

(三) 总人口逐渐增加，人口政策多样化



根据广州统计局数据显示，近四年来广州人口增长快速，截至 2018 年底已有 1,490.44 万人，尽管人口数量增加能够刺激城市的快速发展，但也对公共资源等带来了压力，因此广州市政府一方面在《广州市城市总体规划（2011~2020 年）》中提出，广州要合理控制城市规模，到 2020 年，广州市域常住人口控制在 1,800 万人以内；另一方面在 2019 年发布《关于实施“广聚英才计划”的意见》，全力集聚国内外“高精尖缺”人才，吸引“高精尖缺”人才到广州落户。

广州市仓储市场概况与分析

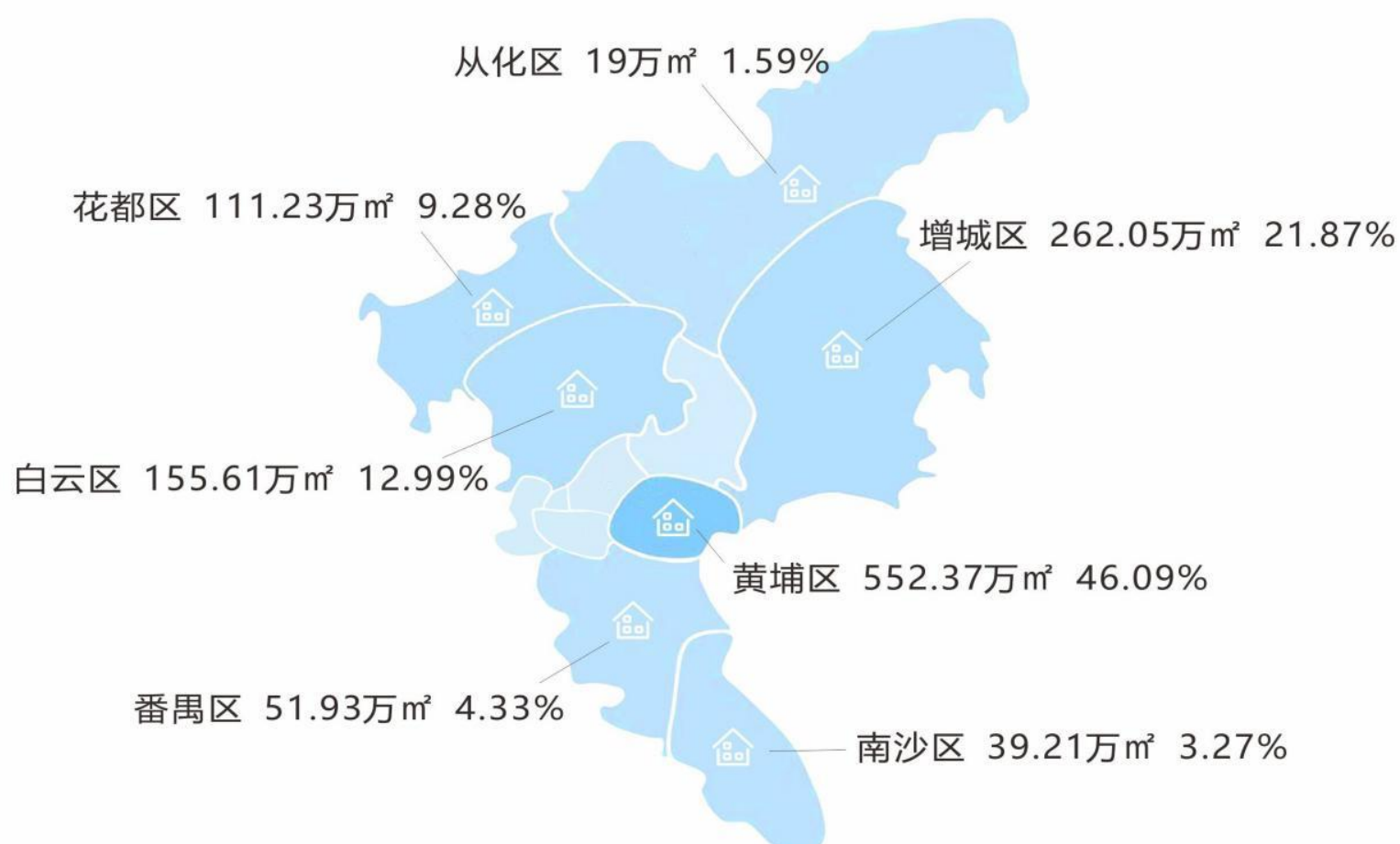
（一）广州市仓储资源概况

1. 广州市通用仓储资源分布情况

根据物联网云仓在线数据显示，截至 2019 年 11 月，广州市通用仓总面积为 1,198.38 万 m^2 ，占广东省通用仓总面积的 46.68%；通用仓可租面积为 98.19 万 m^2 ，占广东省通用仓可租面积的 44.38%。其中黄浦区通用仓面积较多，为 552.37 万 m^2 ，占广州市通用仓面积的 46.09%；从化区则相对较少，为 19 万 m^2 ，仅占广州市通用仓面积的 1.59%。

2019年广州市重点分区通用仓面积与占比图

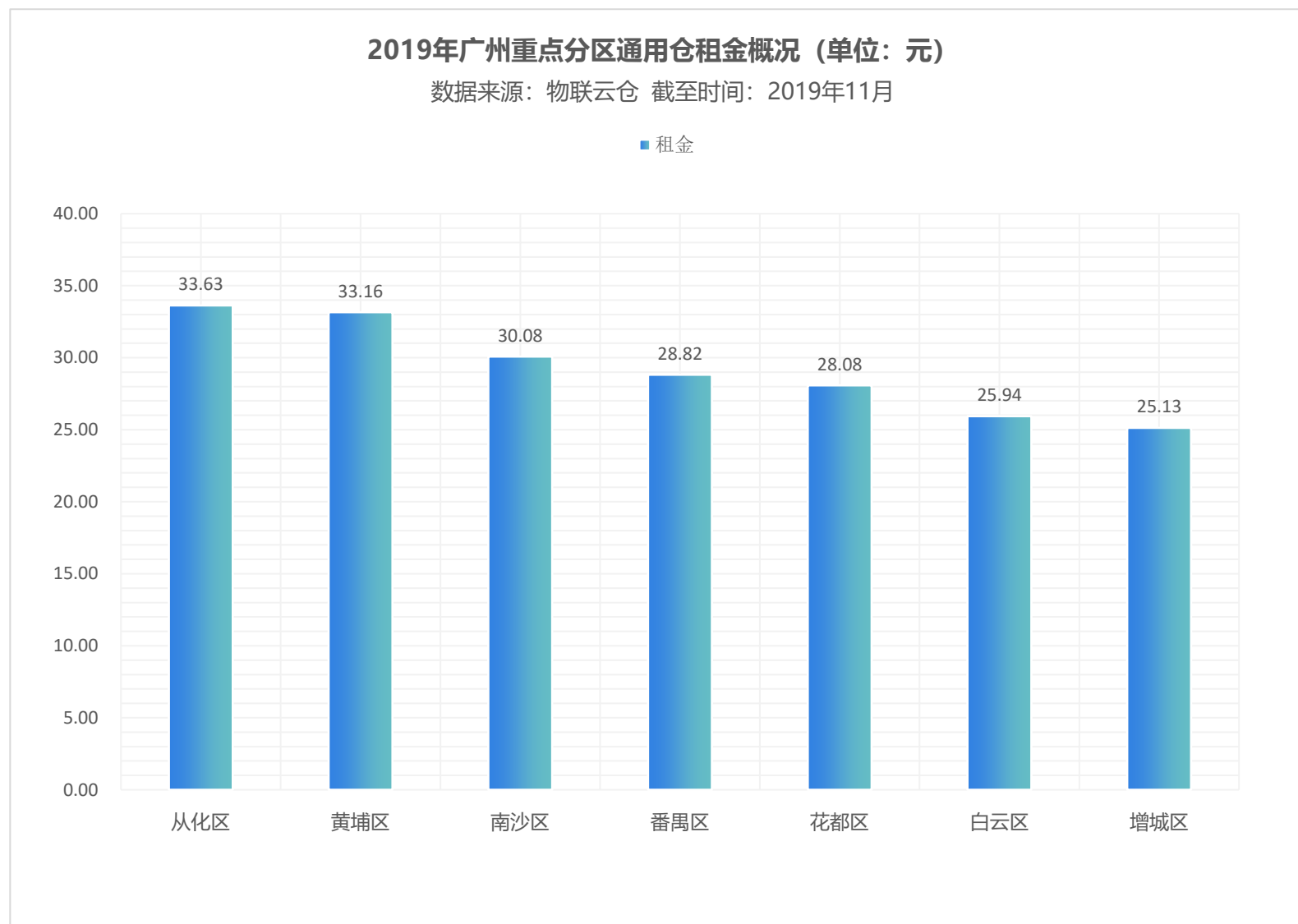
数据来源：物联网云仓 截至时间：2019年11月



广州市通用仓主要集中在增城区、黄浦区、白云区、花都区、番禺区、南沙区、从化区，本文也将重点对这七区进行分析。

(二) 广州市重点分区通用仓租金概况

根据物联网云仓在线数据显示，截至 2019 年 11 月，广州市通用仓平均租金为 29.48 元/ m^2 ·月，与广州省通用仓平均租金 29.29 元/ m^2 ·月基本持平，其中，从化区、黄浦区、南沙区租金相对较高，均高于 30.00 元/ m^2 ·月；白云区、增城区的租金相对较低，均低于 26.00 元/ m^2 ·月。

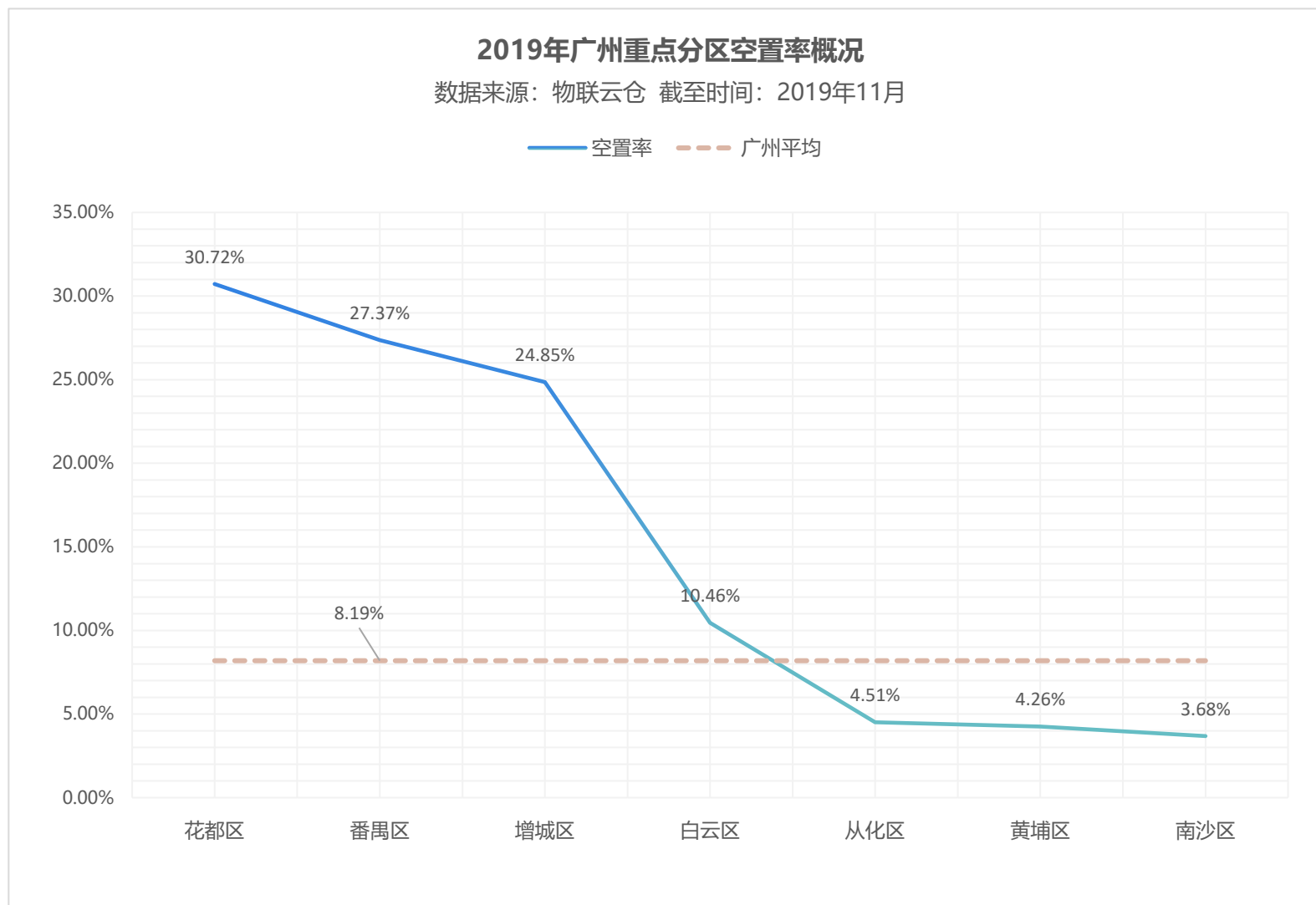


【市场解读】

根据物联云仓城市经理分析, 今年广州市通用仓需求增长较快, 再加上市场通货膨胀物价上涨, 仓储租金也随之上涨, 广州市通用仓平均租金同比增长 2~3 元/㎡·月左右。

(三) 广州市重点分区通用仓空置情况

根据物联云仓在线数据显示, 截至 2019 年 11 月, 广州市通用仓空置率为 8.19%, 略低于广东省空置率 8.61%, 其中花都区、番禺区、增城区通用仓空置率较高, 均高于 24.00%; 从化区、黄浦区、南沙区仓库租金则相对较低, 均低于 5%。



【市场解读】

根据物联云仓城市经理调查发现，2019年下半年，广州市整体空置率环比略有上浮。一方面，上半年广州市在花都区、番禺区、增城区等区域约有 57.42 万 m^2 的仓储供应投入市场，使得整体空置率有所回升；另一方面，部分地区租户到期退租使得市场存量进一步增加。

广州市通用仓储市场发展整体概况

（一）价格与空置率整体表现相对稳定

2019年广东经济运行平稳发展，为仓储业发展提供了平稳的市场大环境，加上供应与需求关系影响，预计短期内广州市通用仓储租金与空置率将持续稳定。

(二) 物流园区整治提升效果明显，部分仓库加快地区转移

1.按照《白云区物流园区整治提升三年行动计划（2019 - 2021 年）》提出，到 2021 年底，基本完成全区占地规模一万平方米以上 78 家物流园区的整治提升工作，助力传统物流业转型升级、迎来新生，促进全区物流行业高质量发展。截至 8 月 31 日，白云区共完成包括上述货运站场在内的 9 个项目的土地收储工作，占地面积约 28.18 万平方米。

2.根据《广州市城市总体规划（2017-2035）》草案和工改商、旧改新的整体规划，黄埔区将重点建设为商业区，白云区将工改商。随着规划实施，广州市部分仓库将从黄埔转移到增城，番禺转移到佛山顺德，白云则有小部分迁移到花都。

2019年广州市部分仓库转移情况



图片来源：物联网云仓

(三) 仓储物流拿地趋紧，未来新增供应有所减少

广州地区土地资源较为紧张，对于仓储工业用地规划逐渐减少，在广州市 2019 年建设用地供应计划中，仅白云区与花都区两区有国有土地规划，其中白云区物流仓储用地面积规划为 11.88 万 m²，花都区物流仓储用地面积规划为 18.03 万 m²。其他地区则无相应土地规划，拿地相对困难。

广州市 2019 年建设用地供应计划宗地表

数据来源：广州市规划和自然资源局

序号	区属	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	容积率
219	白云	国有	白云区石湖地块	石湖一期地块	物流仓储用地	118,814	290,740	2.4
246	花都	国有	花都大道以南，大广高速以东	大广高速以东 CE0401041 地块	一类物流仓储/一类工业/二类工业 可选择用地 (W1/M1/M2)	61,532	一类物流仓储用地≤123,064 平方米; 一类工业/二类工业用地≤184,596 平方米	一类物流仓储用地≤2.0; 一类工业/二类工业用地≤3.0
247	花都	国有	花都大道以南，大广高速以东	大广高速以东 CE0401021 地块	物流仓储用地	61,016	一类物流仓储用地≤115,692 平方米; 一类工业/二类工业用地≤173,538 平方米	一类物流仓储用地≤2.0 一类工业用地≤3.0
248	花都	国有	花都大道以南，大广高速以东	保税大道南 二号地块 1	物流仓储用地	57,807.47	115,615	2.0

四、广州市通用仓储市场发展的机遇

（一）粤港澳大湾区建设机遇，推进重要交通规划和重点项目建设

广州市交通委员会在 2019 年工作计划中提到，“紧抓粤港澳大湾区建设机遇，聚焦推动广州实现老城市新活力……按照市委、市政府以及市推进粤港澳大湾区建设领导小组整体工作部署，重点开展粤港澳大湾区发展规划交通专项实施方案等专题研究工作，推动大湾区高速公路网进一步互联互通，强化交通引领带动作用，积极参与城市规划涉及的交通规划研究。”随着交通规划项目的推进，广州将获得来自港澳等地的投资，仓储物流也将迎来新机遇。

（二）物流业降本增效为部分地区企业带来巨大红利

物流业降本增效是全国最为关注的发展方向，广州市政府对物流业降本增效也十分重视，如 2019 年 9 月，黄浦区发布的《广州市黄埔区广州开发区促进先进制造业发展办法实施细则》中为鼓励现有企业增资扩产，设置“转型升级奖励”，申请该奖励的企业如同时符合以下条件将有机会获得奖励。



1. 原规划厂区已竣工；



2. 在不新增用地的情况下通过提高厂区容积率等方式进行扩建自用生产、仓储场所；



3. 扩建的自用生产、仓储场所达到 5000 平方米以上；



4. 扩建项目在本办法有效期内已竣工验收。

(三) 物流业全面发展，有助于现代物流业健康发展

在《广东省现代物流业发展规划（2016-2020年）》中，主要任务有推动物流业降本增效；提升物流企业规模化、集约化水平；加强物流基础设施网络建设；提升物流社会化、专业化水平；推进“互联网+”高效物流发展；推进物流技术装备现代化；加强物流标准化建设等，随着政策的推行，有利于广州现代物流业健康发展，服务广东经济转型升级。

总之，2019年广州市通用仓储市场租金与空置率总体表现平稳。在降本增效方面，红利巨大；在土地规划上，未来广州市仓储物流拿地将逐渐困难；在物流业发展规划上，未来仓储业将向规模化、集约化、专业化、自动化等方向发展。